



Grundsteuerreform 01.01.2022

Gisa Voßeler-König
Dipl.-Kffr., Steuerberaterin



Ihr Wissen zur Grundsteuerreform: 😊

- Grundsteuer basiert aktuell auf EHW von 01.01.1964 bzw. 01.01.1935
- nach BVerfG diese Regelungen anwendbar bis 31.12.2024
- Hauptfeststellungsverfahren auf den **01.01.2022**
- Abgabe der Feststellungserklärungen in der Zeit **vom 01.07. bis 31.10.2022**
- Keine individuelle Aufforderung zur Abgabe einer Erklärung!



Ihr Wissen zur Grundsteuerreform: 😊

- neues Gesetz zur Anwendung ab dem **01.01.2025**
- manche Bundesländer haben Öffnungsklausel genutzt und eigene **Ländermodelle** geschaffen
- GANZ NEU:
Grundsteuer C für baureife Grundstücke, in Hessen fakultativ, gesonderter Hebesatz oder mehrere in Abhängigkeit von Baureife des Grundstücks
- Wer muss eine Feststellungserklärung abgeben?



Einschub vgl. Folie 10

Grundvermögen

Bundesmodell:	Ländermodell:	wie:
Berlin	Baden-Württemberg	Flächenmodell/Bodenwertsteuer
Brandenburg	Bayern	Flächenmodell/Bodenwertsteuer
Bremen	Hessen/Niedersachsen	Flächen-Lage-Modell
MeckPomm	Hamburg	Flächen-Wohnlage-Modell
Nordrhein-Westphalen		
Rheinland-Pfalz		
Sachsen-Anhalt		
Schleswig-Holstein		
Thüringen		
Sachsen		
Saarland		





Bewertung von inländischem Grundbesitz

- Feststellung von Grundsteuerwerten und Festsetzung von Steuermessbeträgen für inländischen Grundbesitz:
 - ➔ für Betriebe der LuF
 - ➔ für Grundstücke des Grundvermögens,

Betriebsgrundstücke sind einer dieser beiden Vermögensarten zuzuordnen entsprechend ihrer Nutzung
- jeweils Feststellung über die Zurechnung der wirtschaftlichen Einheit, und des Anteils daran, des Wertes, der Vermögensart und beim Grundvermögen der Grundstücksart



Bewertung von Betrieben der LuF

- Der Betrieb der LuF umfasst nach 234 Abs. 1 BewG:
 - ✓ die landwirtschaftliche Nutzung
 - ✓ die forstwirtschaftliche Nutzung
 - ✓ die weinbauliche Nutzung
 - ✓ die gärtnerische Nutzung (mit Gemüsebau, Blumen- und Zierpflanzenbau, Obstbau und Baumschulen)
 - ✓ die übrigen land- und forstwirtschaftlichen Nutzungen (wie z.B. Hopfen, Spargel und andere Sonderkulturen)
 - ✓ die Nutzungsart Abbauland, Geringstland, Unland sowie
 - ✓ die Hofstelle mit Wirtschaftsgebäuden (BGF) und
 - ✓ die Nebenbetriebe



Bewertung von Betrieben der LuF

- Bewertungsgegenstand ist der Betrieb der LuF
- Wirtschaftliche Einheit bestimmt sich nach den wirtschaftlichen Eigentumsverhältnissen beim GruBo am Bewertungsstichtag (Eigentümerprinzip auf Basis des amtlichen Liegenschaftskatasters)
- Keine Unterscheidung zwischen Selbstbewirtschaftung, Verpachtung oder Stückländereien
- Grundvermögen:
Bauland, gewerblich genutzte Fläche oder zu Wohnzwecken bebaute Flächen;
Wohnteil/Betriebswohnungen
- typisierender Ertragswert für Flächen und ggfs. Hofstelle
- Reinertrag für jede Nutzungsart ermittelt (Bewertungsfaktoren vgl. Anlagen 27-33 BewG)



Bewertung von Betrieben der LuF

- Reinertrag der forstwirtschaftlichen Nutzung nach § 237 Abs. 3 BewG:
 - ✓ Fläche x Bewertungsfaktor Anlage 28
 - ✓ Grundlage für Bewertungsfaktoren ist die Bundeswaldinventur vor dem Hauptfeststellungszeitpunkt



Bewertung von Betrieben der LuF

- Welche Unterlagen werden benötigt:
 - ✓ Liegenschaftskataster für die Eigentumsflächen
 - ✓ Welche Daten zum Abruf des Liegenschaftskatasters?
Vielleicht Aktenzeichen des EHW-Bescheides oder Grundsteuerbescheides



Grundsteuer A für Betriebe der LuF

- Grundsteuerwert x Steuermesszahl von 0,55 ‰
- auf den Steuermessbetrag wird der Hebesatz der Gemeinde angewendet



Bewertung des Grundvermögens

§ 249 Grundstücksarten

- (1) Bei der Bewertung bebauter Grundstücke sind die folgenden Grundstücksarten zu unterscheiden:
1. Einfamilienhäuser,
 2. Zweifamilienhäuser,
 3. Mietwohngrundstücke,
 4. Wohnungseigentum,
 5. Teileigentum,
 6. Geschäftsgrundstücke,
 7. gemischt genutzte Grundstücke und
 8. sonstige bebaute Grundstücke.



Bewertung Grundvermögen im Bundesmodell

§ 250 Bewertung der bebauten Grundstücke

(1) Der Grundsteuerwert bebauter Grundstücke ist nach dem Ertragswertverfahren (Absatz 2) oder dem Sachwertverfahren (Absatz 3) zu ermitteln.

(2) Im Ertragswertverfahren nach den §§ 252 bis 257 sind zu bewerten:

1. Einfamilienhäuser,
2. Zweifamilienhäuser,
3. Mietwohngrundstücke,
4. Wohnungseigentum.

(3) Im Sachwertverfahren nach den §§ 258 bis 260 sind zu bewerten:

1. Geschäftsgrundstücke,
2. gemischt genutzte Grundstücke,
3. Teileigentum,
4. sonstige bebaute Grundstücke.



Bewertung Grundvermögen im Bundesmodell

Grundvermögen	Verfahren	welche Grundstücksarten
unbebaute Grundstücke		
bebaute Grundstücke	EW-Verfahren	EFH; ZFH; Mietwohngrdst.; Wohnungseigentum
	SW-Verfahren	gemischt genutzte Grdst.; Geschäftsgrdst.; Teileigentum; so. bebaute Grdst.

- Mindestwert gem. § 251 BewG von 75% des Wertes des unbebauten GruBo unter Berücksichtigung von Umrechnungskoeffizienten bei 1 und 2 Familienhäusern



Bewertung im Bundesmodell für das Grundvermögen im EWW

Schema des Ertragswertverfahrens:

jährlicher Rohertrag (§ 254 BewG, Anlage 39 zum BewG)

./. nicht umlagefähige Bewirtschaftungskosten
(§ 255 BewG, Anlage 40 zum BewG)

= jährlicher Reinertrag (§ 253 Abs. 1 BewG)

x Vervielfältiger / Barwertfaktor
(§§ 253 Abs. 2, 256 BewG, Anlage 37, 38 zum BewG)

= Barwert des Reinertrages (§§ 252, 253 BewG)

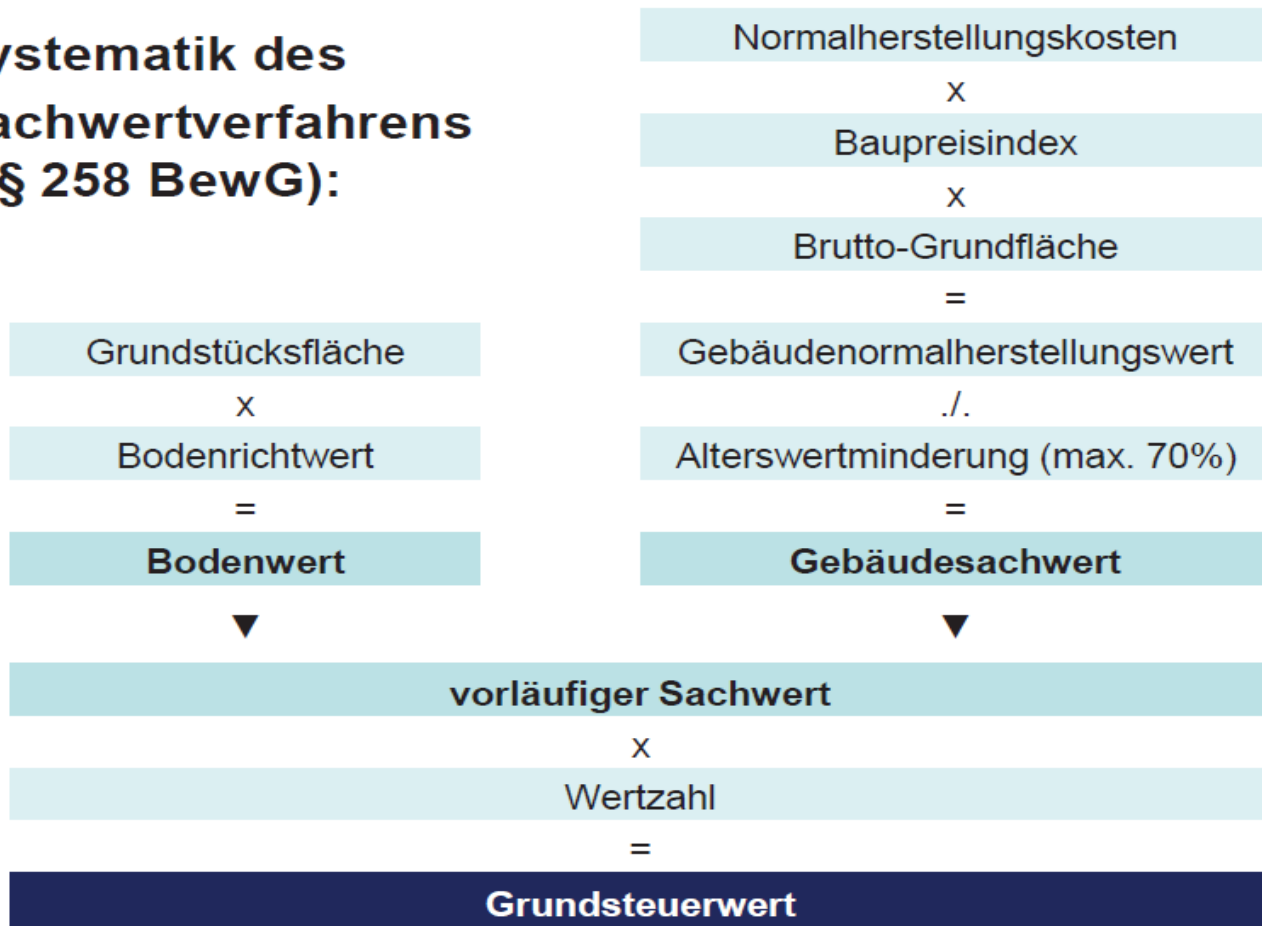
+ abgezinster Bodenwert (§ 257 BewG, Anlage 41 zum BewG)

= Grundsteuerwert (§ 252 BewG)



Bewertung im Bundesmodell für das Grundvermögen im SW

**Systematik des
Sachwertverfahrens
(§§ 258 BewG):**



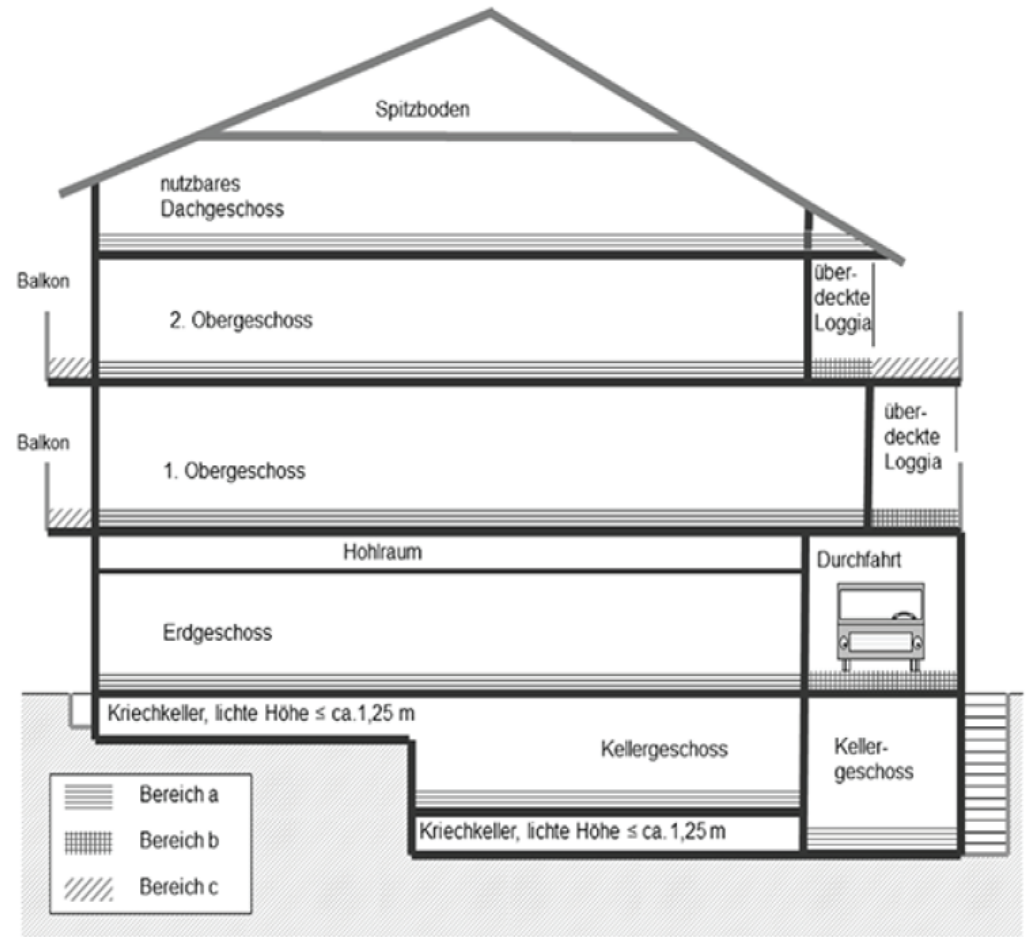


Bewertung im Bundesmodell 😊 für das Grundvermögen im SW

Brutto-Grundfläche (§ 259 BewG):

Summe der marktüblich
nutzbaren Grundflächen
aller Grundrissebenen
eines Bauwerks
(DIN 277-1:2005-02).

Berücksichtigung der
Flächen a) und b)



Wo gilt welches Bewertungsmodell ☺

für das Grundvermögen



Bundesmodell:	Ländermodell:	wie:
Berlin	Baden-Württemberg	Flächenmodell/Bodenwertsteuer
Brandenburg	Bayern	Flächenmodell/Bodenwertsteuer
Bremen	Hessen/Niedersachsen	Flächen-Lage-Modell
MeckPomm	Hamburg	Flächen-Wohnlage-Modell
Nordrhein-Westphalen		
Rheinland-Pfalz		
Sachsen-Anhalt		
Schleswig-Holstein		
Thüringen		
Sachsen		
Saarland		





Wie werden hessische Grundstücke bewertet?

Das von der Familie bewohnte **Einfamilienhaus** liegt in Hessen und hat eine Wohnfläche von 165 qm. Das Grundstück ist 800 qm groß. Der Bodenrichtwert für das Grundstück beträgt 150 EUR/qm, der durchschnittliche Bodenrichtwert der Gemeinde liegt bei 121 EUR/qm. Hebesatz der Gemeinde 400 %.

Bodenrichtwert des Grundstücks ÷ durchschn. Bodenwert der Gemeinde ^{0,3} = Lage-Faktor	$150 \text{ EUR/qm} \div 121 \text{ EUR/qm}^{0,3}$	1,06
Fläche Grundstück × Flächenzahl des Grundstücks × Grundsteuermesszahl	$800 \text{ qm} \times 0,04 \text{ EUR} \times 100\%$	32,00 EUR
Wohnfläche × Flächenzahl × Grundsteuermesszahl	$165 \text{ qm} \times 0,50 \text{ EUR} \times 70\%$	57,75 EUR
Ausgangsbetrag	$32,00 + 57,75$	89,75 EUR
Ausgangsbetrag × Lage-Faktor	$89,75 \times 1,06$	95,14 EUR
= Grundsteuermessbetrag		95,14 EUR
Messbetrag × Hebesatz	400 %	380,56 EUR



Wie werden hessische Grundstücke bewertet?

- **Auf welche Daten kommt es an:**
 - ✓ Fläche des Grundstücks
 - ✓ Fläche des Gebäudes (Wfl/Nfl)
 - ✓ Nutzung der Immobilie
 - ✓ BRW des Grundstücks
 - ✓ durchschnittlicher BRW
 - ✓ Kulturdenkmal nach Hessischem Denkmalschutzgesetz
 - ✓ Garagen < 100qm und in räumlichem Zusammenhang
 - ✓ Nebengebäude?
- **Alter, Zustand des Gebäudes spielen also keine Rolle**
- **Wohnfläche nach Wohnflächenverordnung, auch:**
Wintergärten, häusliche AZ; Balkone und Terrassen (zu 1/4 max. 1/2);
nicht: Keller, Abstell-, Wasch- und Heizungsräume



Wie werden hessische Grundstücke bewertet?

- **Garagen bleiben in Hessen bis zu einer Größe von 100 qm außen vor, wenn diese in räumlichem Zusammenhang mit der Wohnungsnutzung stehen**
- **andere Nebengebäude bleiben unberücksichtigt, wenn ihre Fläche jeweils < 30 qm**
- **ansonsten obige Flächen wie Wohnfläche behandeln**
- **AZ gilt ungeachtet ertragsteuerlicher Würdigung als Wfl**
- **Gebäudefläche geringer als 30qm auf Grdst. bleibt außer Ansatz**



Wie werden hessische Grundstücke bewertet?

- **Bewertung nach Flächen-Lage-Modell:**
 - ➔ Grundsteuermessbetrag auf den 01.01.2022 in Hessen
- **Welche Daten werden beim Mandanten abgefragt:**
 - ➔ EHW Bescheid, ansonsten Grundsteuerbescheid
 - ➔ Grundbuchauszug für das zu bewertende Grundstück
 - ➔ Wohnflächenangabe für Wohngebäude (Garagen?, sonstige Gebäude?)
 - ➔ Nutzflächenangabe für betrieblich genutzte Gebäude (DIN 277)

Unterstützung von unserer Kanzlei i.S. Feststellungserklärungen für die Grundsteuer 01.01.2022:



Zeitplan:

ab Anfang April	Informationen auf unserer Homepage unter kanzlei-dwaz.eu
ab 16. Mai	Hotline für 4 Stunden in der Woche rund um die Grundsteuer, vgl. unsere Homepage
ab Mitte Mai	können Sie Unterlagen zur Feststellung der Grundsteuerwerte/Grundsteuerermessbeträge einreichen



Fazit

- **Was ist zu tun?**
Unterlagen zusammenstellen für jedes Grundstück
- **Wertung:**
gemischt genutzte Grundstücke, Geschäftsgrundstücke sind nach Bundesgesetz begünstigt,
während Wohneigentum und EFH stärker belastet werden;
in Hessen schneidet Wohneigentum besser ab,
während Geschäftsgrundstücke stärker belastet werden
- **Zufrieden?**
bislang sind noch keine Erklärungsvordrucke vorhanden oder länderspezifische Anwendungserlasse;
Keine Nachweismöglichkeiten wie im BewG für ErbSt/SchenkSt;
möglicherweise auch dieses Gesetz wieder verfassungswidrig?



Und zum Schluss...

Haben Sie noch Fragen?

Danke für Ihre Aufmerksamkeit! 😊